



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRISHTINE

---

Numri i lëndës: 2020:914946

Datë: 26.05.2023

Numri i dokumentit: 04326809

C.nr.280/2023

GJYKATA THEMELORE E PRISHTINËS – Departamenti i Përgjithshëm, me gjyqtarin Përparim Zeka, duke shqyrtuar dhe zgjidhur kontestin nga marrëdhënia juridike civile të paditësit S. K., nga Prishtina, me adresë në rrugën “...”, nr. ..., përfaqësuar me autorizim nga A. B., avokat në Prishtinë, kundër të paditurive A. A., nga Ferizaj, me adresë në rrugën “...”, nr. ..., përfaqësuar me autorizim nga M. N. avokat në Gjilan dhe F. J., avokat në Prishtinë, dhe M. K., nga fshati T., Komuna e Malishevës, përfaqësuar me autorizim nga Rr. K., avokat në Prishtinë, me objekt të kontestit kompensimin e fitimit ët humbur dhe lirimimin e paluajtshmërisë, pas përfundimit të shqyrtimit kryesor të çështjes të mbajtur më datë 22.05.2023, në seancë publike, në procedurën e rigjykimit, në të cilën kanë prezantuar paditësi, dhe i autorizuari i tij, i padituri i parë dhe të autorizuarit e tij dhe i autorizuari i të paditurit të dytë, më datë 26.05.2023, dha këtë:

A K T G J Y K I M

I. APROVOHET në tërësi kërkesëpadia e paditësit S. K., nga Prishtina, në raport me të paditurin A. A., nga Ferizaj, ashtu që i njëjti DETYROHET që paditësi në emër të fitimit të humbur për shkak të mos përmbushje se kontratës se datës 27.01.2008 për shitblerjen e paluajtshmërisë të paguaj shumen prej 65.000.00 euro me kamatën në lartësi prej 4.5% nga data 01.01.2011, në afat prej 15 ditësh, nga dita e pranimit të këtij aktgjykimi.

II. REFUZOHET si e pathemeltë kërkesëpadia e paditësit S. K., nga Prishtina me të cilën ka kërkuar që të detyrohet i padituri i dytë M. K. që paditësit të ja kthejë në posedim edhe shfrytëzim të lirë e të pa penguar paluajtshmërinë përkatësisht lokalin afarist i cili gjendet në Prishtinë rrugën "...", nr. ..., kati ... sipërfaqe prej 200 m<sup>2</sup> edhe garazhin nën lokalin afarist në sipërfaqe prej 270m<sup>2</sup>, nën kërcenim të përmbarimit të dhunshëm.

III. Secila palë i bartë shpenzimet e veta të procedurës kontestimore.

### A r s y e t i m

Paditësi, përmes të autorizuarit të tij, në seancat e mbajtura dhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se mbetet në tërësi pranë padisë së parashtruar, duke shtuar se ka pranuar aktvendimin e Gjykatës së Apelit përmes së cilës kjo lende është kthyer në rigjykim, saj përket pikës II dhe III të dispozitivit. Sa përket pikës II të dispozitivit përmes së cilës paditësi ka kërkuar që të aprovet padia ashtu që të detyrohet i padituri i parë A. A. që në emër të fitimit të humbur për shkak të mos përmbushjes së kontratës për shitblerje të paluajtshmërisë të datës 21.07.2008 të paguaj shumën prej 65,000.00 euro, duke konsideruar se ky fitim i humbur është llogaritur bashkërisht nga paditësi edhe i padituri i parë i realizuar përmes marrëveshjes për pajtim e lidhur para ndërmjetësuesit më datës 29.04.2016. Ky fitim i humbur përfshinë fitimin e munguar nga mos shfrytëzimi i lokalit afarist edhe garazhdës të cilat janë objekt i këtij kontesti prej datës 01.01.2011 e deri më datën 29.04.2016 nga qiratë që do të mund të realizonte paditësi gjatë kësaj kohe, por të cilat nuk ka mundur të realizoj nga se ja ka dorëzuar me kontratë të shitblerjes paditësit të parë, por i njëjti nuk e ka përmbushur detyrimin ndaj paditësit. Lidhur me mënyrën e llogaritjes së fitimit të humbur përkatësisht specifikimit edhe konkretizimit të së njëjtës e rregulluar me nenin 106 të LMD-së, ka nxjerr një provë përkatësisht raport vlerësimi nga vlerësuesi i licencuar i provave Z. F. S. e datës 27.02.2023, nga e cila është konstatuar se vlera e qirasë është përafërsisht 2.010 euro në muaj për lokalin afarist edhe depon. Nga ky konstatim i ekspertit del në pah se vlera prej 65,000.00 euro është vlerë nën vlerën mesatare të çmimit të qirasë së

lokalit afarist edhe depos, por pavarësisht kësaj kjo llogaritje e fitimi të humbur ka ardhur me vullnetin e lire edhe me dakordimin e palëve përkatësisht paditësit edhe të paditurit të parë e cila nënkupton marrëveshje mbi llogaritjen e fitimit të humbur sipas marrëveshjes së palëve. Në këtë rast gjykata nuk mund të tejkalojë vullnetin e palëve për të kërkuar konkretizimin e detajuar të mënyrës së llogaritjes së këtij fitimi të humbur nga se pala e pare e paditur nuk e ka kontestuar këtë detyrim edhe këtë marrëveshje ndaj paditësit. Andaj nuk kemi propozime të tjera përveç dorëzimit të kësaj prove mbi vlerësimin e qirasë.

Më tej ka shtuar se sa përket pikës III të dispozitivit se e drejta e pronësore së paditësit vepron erga omnes ndaj të gjithëve edhe në këtë rast qëndron baza ligjore për lirimin e paluajtshmërisë ashtu siç ka dhënë vërejtje edhe rekomandime Gjykata e Apelit, pasi që i padituri i dytë ka legjitimitet pasive nga se është shfrytëzues i paluajtshmërisë. Fakti se i padituri i parë me të paditurin e dytë kanë lidhur kontratë për shitblerje të lokalit nuk e bënë të paditurin e dytë pronar të lokalit edhe nuk e dërgon të drejtën për padi për lirimin e paluajtshmërisë nga paditësit e aq më tepër për faktin se as i padituri i parë nuk ka qen pronar i lokalit sepse nuk e ka përmbushur kontratën edhe as i padituri i dytë nuk e ka përmbushur detyrimin ndaj të paditurit të parë. I padituri i dytë në raport me paditësin si pronar i sendit nuk mund të pretendoj në pronësinë e tyre pa përmbushje të plotë të detyrimit sipas para kontratës me të paditurin e pare. Ky është konstatimi i Gjykatës së Apelit, kështu që i padituri i dytë nuk ka as një baze juridike për qëndrim të mëtutjeshëm në lokalin afarist edhe depon të cilin është duke e poseduar në kundërshtim me pronarin e sendit andaj të njëjtat duhet ti liroj dhe të ja kthej paditësit në kuptim të nenit 29 të LPDTS-së, i cili thotë se pronari mund të kërkojë kthimin e sendit të caktuar prej të cilit nuk ka të drejtë posedimi shfrytëzuesi.

Ka kërkuar shpenzimet e procedurës në shumën prej 1650 euro, e cila përfshinë shumën e konstatuar me aktgjykimin e shkallës së parë edhe shpenzimet për dy seanca gjyqësore edhe ankesën e parashtruar në Gjykatën e Apelit.

I padituri i parë, përmes të autorizuarve të tij, në seancat e mbajtura dhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se qëndron edhe më tej në tersi pran deklarimeve të dhëna nga seancat paraprake nga i autorizuari paraprak i të paditurit, pranë deklarimeve si në seancat si dhe pranë deklarimeve si në parashtresën e datës 08.02.2019 të titulluar fjale përfundimtare. Për më tepër saj përket kërkesës së palës paditësi lidhur me obligimin e të paditurit të parë që të ja beje kompensimin e shpenzimeve proceduralë në pjesën e tij ( solidare ) i propozojmë gjykatës që të njëjtën ta refuzoj për shkak se i padituri i parë nuk i ka dhen shkas krijimit të shpenzimeve të procedurës.

I padituri i dytë, përmes të autorizuarit të tij, në seancat e mbajtura dhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se edhe me tej qëndron në tërësi pranë pretendimeve të parashtruara në gjykimin e parë të çështjes C.nr. 1154/2012, e kundërshtoj në tërësi kërkesëpadinë e paditësit saj përket paditësit të dytë nga se edhe me këtë rast të rigjykitimit të çështjes potencoj se i padituri i dytë në rastin e kërkesës së fitimit të humbur, çështje e kthyer në rigjykim, i njëjti nuk ka legjitimitet pasiv të palës. Paditësi me aktgjykimin C.nr. 1154/2012 të datës 05.03.2019 i cili është bërë i plotfuqishëm në piken e parë të dispozitivit të tij e ka fituar të drejtin për pagesën e borxhit prej 107.500.00 euro me kamat ligjore. Paditësi sipas kësaj pike të aktgjykitimit e ka fituar të drejtën e tij edhe atë sigurisht e ka realizuar apo nëse nuk e ka realizuar, ekzistojnë mjetet ligjore me të cilat mund ta realizoj.

Tutje ka shtuar se kjo padi që nga fillimi i saj është padi fiktive, nuk është reale nga se paditësi ka herë që e ka realizuar borxhin e vet. I padituri i parë kur ja ka shitur paluajtshmërinë të paditurit të dytë ka marr mjete shumë herë se sa vlera e kërkuar nga paditësi edhe që atëherë pagesa e shitblerjes së objektit afarist edhe garazhe që është objekt i këtij kontesti ka qene paguar edhe e realizuar në tërësi. Parashtrimi i padisë ndaj të paditurit të parë ka pasur edhe ka për qellim që ta obligoj të paditurit e dytë për pagesën e një pjese shume më të vogël të obligimit i cili ka mbetur për tu barazuar, siç është nën njohuri i padituri i dytë edhe paditësi, pas të behet e mundeshe bartja edhe regjistrimi i pronësisë tek i padituri i dytë. Që në momentin e [parë pas lidhje se kontratës së shitblerjes, i padituri i dytë i ka marr në dorëzim- posedim të pa penguar e

ligjor objektet në të cilat ka filluar zhvillimin e veprimtarisë së tij afariste edhe në të cilat punon edhe sot me disa kërkesa nga ana e paditësit edhe të paditurit të dytë.

Më tej ka shtuar se si objekt i kësaj padie në këtë çështje pas kthimit në rigjykim ka mbetur të vendoset lidhur me fitimin e humbur të pretenduar nga ana e paditësit e të cilin fitim në frymën e krejt marrëveshjes që e kanë paditësi edhe i padituri i parë e kanë bere ujdinë tek ndërmjetësuesi për kompensimin në vlerë prej 25.000.00 euro. I padituri i dytë gjithherë ka qen në gjendje edhe disponim që të përmbushë atë pjes të pagesës se borxhit kur do që i padituri i parë edhe paditësi i plotësoj obligimet e tyre. Duke u ndërlidhur me sugjerimet e gjykatës së apelit sipas aktvendimit AC.nr.3558/2019 i datës 22.11.2022, ku është thënë që të shiqohet edhe mundësia a ekziston apo jo rreth kthimit të objekteve konsideroj se në këtë rast deri sa është bërë i plotfuqishëm aktgjykimi me të cili i padituri i dytë është obliguar të ja paguaj borxhin paditësit kjo çështje është jashtë objekti të padisë nga se të drejtën e tije paditësi tash veç sa e ka realizuar, ndërsa objekt në këtë çështje mbetet vetëm fitim i humbur e i cili në këtë rast në mes të paditësit edhe të paditurit të parë nuk është kontestues pasi që është e rregulluar edhe me marrëveshjen e nënshkruar ndërmjet tyre. Konsideroj se kjo çështje tani me vetëm se është e përfunduar, paditësi borxhin e realizon nga se ka aktgjykim të plotfuqishëm, fitimin e humbur e realizon nga se ka marrëveshje- ujdi të përpiluar tek ndërmjetësuese e të pranuar nga i padituri i par. E për deri sa janë realizuar këto e mund të realizohen nëse nuk i kanë realizuare kërkesa për kthimin e objekteve është përtej Çdo arsyeja. I propozoj gjykatës që të veproj konform pretendimeve të cilat i parashtrova.

Tutje, ka shtuar se duke shtuar pas deklarimit të autorizuari të paditësit se kjo çështje me të vërtet është tejet fiktive. Edhe në paraqitjen e fjalës përfundimtare pala paditëse ka dy kërkesa, 1. Realizimin e borxhit të cilin tash më e ka të realizuar e po ashtu 2. edhe kthimin e objekteve. Çfarë kërkesë mund të jete kjo ? të realizohet dy here plotësimi i objekti të padisë. Siç janë të njohuria të gjitha palët këtu e po ashtu nga shkresat e lendes edhe gjykata është e njoftuar se i padituri i dytë edhe i padituri i parë kanë lidhur kontratën e shitblerjes së atyre objekteve, i padituri i parë i ka marr nga i padituri i dytë 300.000.00 euro vlere e cila ka qen 3 her sa kërkesa e paditësit tani, është

plotësisht e qëndrueshme se paditësi nga i padituri i dytë është i paguar me kohe nga se po të mos ishte paguar në as një mënyrë paditësi nuk do të lejonte të paditurin e dytë të hynte në posedim edhe shfrytëzim të pa penguar të objekteve. I padituri i dytë objektet i posedon në mënyrë ligjore me mirë besim edhe e ka posedimin e drejtpërdrejt në to të gjitha këto bazuar në kontratën e shitblerjes si edhe në pagesën e çmimit që e ka berë. Çdo kërkesë ndaj të paditurit të dytë është e pa bazuar ashtu që i propozoj gjykatës që të njëjtën ta refuzoj si të tille.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar dhe atë vetëm për dy seanca të mbajtura në shumen prej 540 euro.

Gjykata me qëllim të vërtetimit të plotë të gjendjes faktike sipas propozimit të palëve ka administruar këto prova: ka marr si të lexuara provat e administruara si në procesverbalin e datës 06.02.2019 si dhe raportin e vlerësimit të pronës të përpiluar nga F. S., e bërë privatisht nga paditësi.

Pasi që gjykata beri vlerësimin e secilës prove veç e veç, e ne lidhmëni me njëra tjetrën, çmuarjes me kujdes dhe ndërgjegjes, e duke u mbështetur ne dispozitat e nenit 8 te LPK-së, erdhi ne përfundim se kërkesëpadia e paditësit është e themeltë sa i përket kërkesës në raport me të paditurin e parë dhe e pathemeltë në raport me të paditurin e dytë.

Nga provat që u administruan në shqyrtimin kryesor në procedurën e rigjykimit, gjykata gjeti se si objekt i shqyrtimit të padisë, pas kthimit të lëndës në rivendosje ka mbetur kërkesa e paditësit lidhur me fitimin e humbur në raport me të paditurin e parë dhe kërkesa e paditësit lidhur me kthimin e sendit të paluajshëm në raport me të paditurin e dytë.

Gjykatës i rezultoi të jetë e provuar se paditësi dhe i padituri i parë më datën 29.04.2016, në Prishtinë, kanë lidhur marrëveshjen e ndërmjetësimit tek ndërmjetësuesi i licencuar me të cilën janë marrë vesh dhe atë në pikën I që të obligohet

i padituri i parë që në afatin prej 15 ditësh nga dita e nënshkrimit të marrëveshjes ta përmbushë obligimin financiarë në shumën prej 107,500.00€, në emër të borxhit kryesor dhe shumën prej 65,000.00€, në emër të fitimit të humbur dhe lartësinë e kamatës prej 4.5% nga data 01.01.2011.

Pasi që gjykata konstatoi këtë gjendje faktike në mes të paditësit dhe të paditurit të parë, vendosi si në pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi për këto arsye:

Me nenin 1089 al. 1 të LMD (të vjetër) është përcaktuar se me kontratën mbi pajtimin personat midis të cilëve ekziston konflikti apo pasiguria lidhur me ndonjë raport juridik, nëpërmjet lëshimeve reciproke, e ndërprejnë konfliktin, respektivisht mënjanojnë pasigurinë dhe caktojnë të drejtat dhe detyrimet e veta reciproke.

Nga interpretimi i kësaj dispozite ligjore dhe duke bërë kualifikimin e gjendjes faktike në të njëjtën, gjykata vendosi si në pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi duke detyruar të paditurin A. A., nga Ferizaj, që paditësi në emër të fitimit të humbur për shkak të mos përmbushje se kontratës se datës 27.01.2008 për shitblerjen e paluajtshmërisë të paguaj shumën prej 65.000.00 euro me kamatën në lartësi prej 4.5% nga data 01.01.2011, në afat prej 15 ditësh, nga dita e pranimit të këtij aktgjykimi, për faktin se palët kanë lidhur marrëveshjen për pajtim me të cilën kanë caktuar të drejtat dhe detyrimet e veta reciproke.

Në pikën II të dispozitivit të këtij aktgjykimi, gjykata vendosi që refuzohet si e pathemeltë kërkesëpadia e paditësit S. K., nga Prishtina me të cilën ka kërkuar që të detyrohet i padituri i dytë M. K. që paditësit të ja kthej në posedim edhe shfrytëzim të lirë e të pa penguar paluajtshmërinë përkatësisht lokalit afarist i cili gjendet në Prishtinë rrugën "...", nr. ..., kati ... sipërfaqe prej 200 m<sup>2</sup> edhe garazhin nën lokalit afarist në sipërfaqe prej 270m<sup>2</sup>, për faktin se i padituri i dytë në posedim të paluajtshmërisë kontestuese ka hyrë në bazë të para kontratës të datës 03.02.2010, të lidhur në mes të tij dhe të paditurit të parë.

Gjykata çmon se paditësi me rastin e nënshkrimit të kontratës së sate 21.07.2008, ia ka dorëzuar në posedim të paditurit të parë paluajtshmëritë kontestuese, dhe se i padituri i dytë ka hyrë në posedim të së njëjtave bazuar në para kontratën e datës 03.02.2010.

Për më tepër, kjo gjykatë vlerëson se paditësi tashmë ka një aktgjykim të formës së prerë lidhur me borxhin kryesor në raport me të paditurin e parë dhe se i njëjti me të mund të realizon kërkesën e cila ka rrjedhur sipas kontratës së datës 21.07.2008, dhe se kërkesa e tij për lirim të pronës do të përbënte pasurim të dyfishtë për paditësin, gjë që kjo gjykatë e vlerëson si të padrejtë dhe jo të mbështetur në prova dhe ligj.

Me nenin 94 par. 1 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat e Tjera Sendore për përcaktuar se poseduesi mund të refuzojë kthimin e sendit, nëse ai ose poseduesi indirekt, prej të cilit ai e derivon (nxjerrë) kërkesën e tij për posedim ka të drejtë posedimi.

Nga interpretimi i kësaj dispozite ligjore dhe nga vërtetimi i gjendjes faktike si më lartë, kjo gjykatë vlerëson se i padituri i dytë ka të drejtë në posedim të paluajtshmërive kontestuese pasi që i njëjti ato i ka marr në posedim me mirëbesim, përkatësisht në bazë të një pune juridike.

Sa i përket pikës III të dispozitivit të këtij aktgjykimi, gjykata vendosi që secila palë të bartë shpenzimet e veta të procedurës e kjo bazuar në nenin 450 të LPK, i cili përcakton se secila palë paraprakisht vetë i bartë harxhimet që i ka shkaktuar me veprimet procedurale të veta.

Përveç të cekurave si në arsyetim të këtij aktgjykimi, kjo gjykatë me rastin e vendosjes i vlerësoi edhe të gjitha pretendimet e tjera nga padia, përgjigja në padi, seancat e mbajtura dhe në fjalën përfundimtare të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse, mirëpo të njëjtat nuk ishin me ndikim për një vendim ndryshe.



Andaj nga arsyet e theksuara me larte, lidhur me nenin 143 te Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), u vendos si ne dispozitiv te këtij aktgjykimi.

**GJYKATA THEMELORE E PRISHTINËS**

Departamenti i Përgjithshëm

C.nr.280/2023, më 26.05.2023.

**PËRPARIM ZEKA**

---

**GJYQTAR**

**UDHËZIMI MBI TË DREJTËN E ANKESËS:**

Kundër këtij aktgjykimi pala e pakënaqur ka të drejtë të parashtoj ankesë në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga dita e pranimi të së njëjtit, Gjykatës së Apelit të Kosovës në Prishtinë, nëpërmjet kësaj gjykate, në kopje të mjaftueshme për gjykatën dhe palën kundërshtare.